



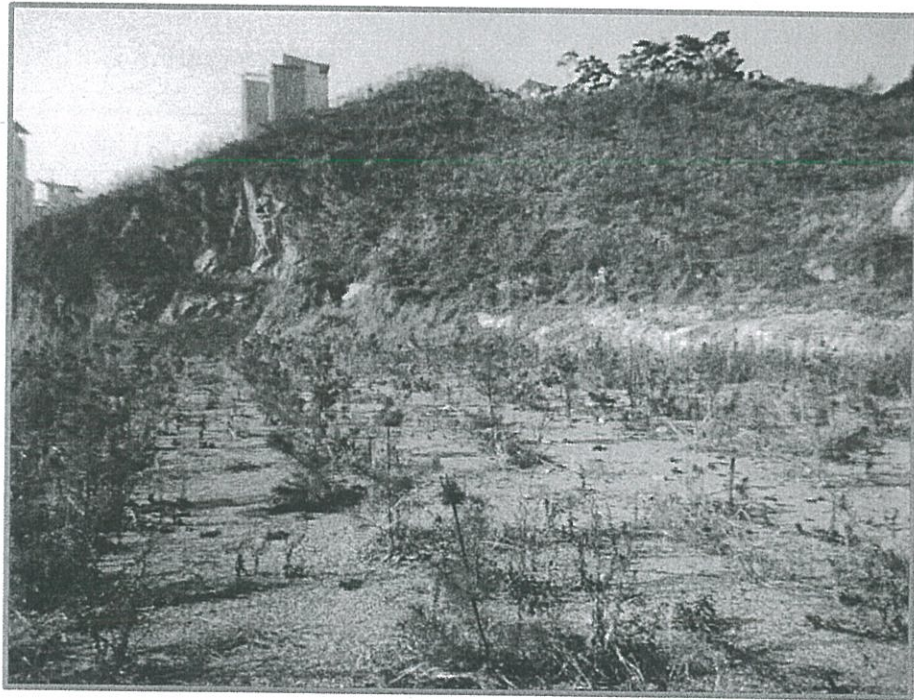
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 광주시 송정동 3-72 소재부동산

평가서번호 : 가온 1112-04-3085

의뢰인 : 농협중앙회 성남여신관리단장



|주|가온감정평가법인

경 기 동 부 지

TEL.(031)712-0090 FAX.(031)712-0248



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



|주|가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사

김 지 상



감정평가액	—금일십이억칠천이백삼십삼만이천원整 (₩1,272,332,000.-)					
평가의뢰인	농협중앙회 성남여신관리단장		평 가 목 적	공매		
채 무 자	-		제 출 처 (채 권 기 관)	대한토지신탁주식회사		
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사		평 가 조 건	-		
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2011.12.20	2011.12.20	2011.12.23	
평 가 내 용	공 부 (의 외)		사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	3,802	토지	3,802	-	1,272,332,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩1,272,332,000.-
심사확인	<p>본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p>					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가대상 물건 개요

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 ('11년, 원/㎡)
1	송정동 3-72	3,796	임야	공업 나지	계획 관리	전원주택 지대	세각(가)	부정형 완경사	353,000
2	송정동 3-95	6	임야	도로등	계획 관리	전원주택 지대	-	부정형 완경사	353,000

II. 평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

1) 평가개요

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 "광주고등학교" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매목적의 감정평가건임.

2) 평가기준

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 감정평가 하였음.

3) 평가방법

㉠ 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 평가하였음.

㉡ 본건 토지 기호(2)는 공부상 지목이 "임야"이나 현황 "도로"인바 이를 감안하여 평가하였음.

㉢ 본건 토지 기호(1,2)의 경우 산지전용허가를 득하였으나 가격시점 현재 산지전용허가는 실효된 상태로 조사(광주시청 산림과 확인)되었으므로 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가액 산출 과정

1) 토지 평가액 산정

(1) 평가대상 토지의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 ('11년, 원/㎡)
1	송정동 3-72	3,796.0	임야/ 공업나지	계획 관리	전원주택 지대	세각(가)	부정형 완경사	353,000
2	송정동 3-95	6.0	임야/ 도로	계획 관리	전원주택 지대	-	부정형 완경사	353,000

(2) 비교표준지의 공시지가 (2011년 1월 1일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송정동 3-4	686.0	대/ 단독주택	계획 관리	전원주택 지대	세각(가)	사다리 완경사	355,000

※ 대상 토지와 동일 용도지역으로서 인근지역에 위치하고, 제반 가격형성요인이 가장 유사한 상기 표준지공시지가를 비교 표준지로 선정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 지가변동률

시점수정은 국토해양부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(경기도 광주시 계획관리지역)

기 간	변 동 률%	비 고
2011. 01. 01 ~ 2011. 10. 31	1.469% (1.01469)	10월까지 누계
2011. 10. 01 ~ 2011. 10. 31	0.178% (1.00178)	10월분
2011. 01. 01 ~ 2011. 12. 20 (누 계)	1.760% (1.01760)	$(1+0.01469) \times$ $(1+0.00178 \times 50/31)$

※ 2011년 11월, 12월은 지가변동률 미고시로 2011년 10월 지가변동률로 추정함.

(4) 지역요인 및 개별요인

① 지역요인

본건과 비교표준지 공시지가는 상호 인근에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인

㉠ 기호(1)

구 분	비 교 내 용	비준율
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.97
접근조건	교통시설과의 편의성 등	1.00
환경조건	인근환경, 자연환경	1.00
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태	0.66
행정적조건	행정상의 규제 정도	1.00
기타조건	장래의 동향 등	1.00
누 계		0.640

㉡ 기호(2)

구 분	비 교 내 용	비준율
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.97
접근조건	교통시설과의 편의성 등	1.00
환경조건	인근환경, 자연환경	1.00
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태	0.22
행정적조건	행정상의 규제 정도	1.00
기타조건	장래의 동향 등	1.00
누 계		0.213

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 기타요인

① 기타요인 보정의 근거 및 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제17조, 대법원판례 "2003다 38207판결 (2004.05.14선고)", "2002두 5054(2003.07.25선고)", 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 기타요인을 보정하고자 함.

② 평가전례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	목적	가격시점	토지단가 (원/㎡)
1	송정동 3-72 (본건)	3,796	계획관리	임야 /공업나지 (산지전용 허가득한상 태임)	담보	09.07.24	328,000
2	송정동 3-80	843	계획관리	임야 /주거나지	경매	10.08.06	450,000
3	송정동 3-83	846	계획관리	임야 /단독주택	경매	10.04.24	450,000

③ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목/ 이용상황	거래 시점	거래가격 (원)	토지면적기준 단가(원/㎡)	비 고
1	송정동 3-2	527	계획 관리	대 /단독주택	2009. 12.08	400,000,000	760,000	건물포함 등기부 등본



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 인근지역 시세수준

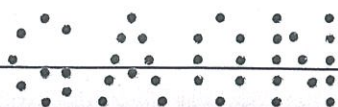
NO	지리적 위치	도로조건	이용상황	지가수준	비고
1	본건 인근	세로(가)	주거용 (계획관리)	45만원/㎡	본건과 유사
2	본건 남측 인근	소로한면	상업용 (계획관리)	120~150만원/㎡	
의견					
본건은 경사면 등으로 인한 유효토지활용면적 등을 고려할때 330,000원/㎡ ~ 350,000원/㎡ 수준으로 조사됨.					

⑤ 관할구역 기간별 낙찰가율 통계

기간	구분	종별	경기도 광주시		비고
			낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	토지		79.10	27.30	
	임야		81.00	23.80	

⑥ 기타요인 보정치 결정

보정률결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 기타요인을 45% 상향 보정함.
기타요인 결정	1.45



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 토지 결정단가 산정

기호	표준지 공시지가	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	355,000	1.01760	1.00	0.640	1.45	335,238	335,000	
2	355,000	1.01760	1.00	0.213	1.45	111,571	112,000	

3. 그 밖의 사항

1) 임대관계

임대관계는 미상임.

III. 평가액 결정에 관한 의견

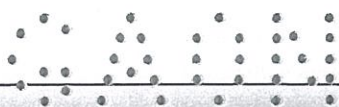
1. 감정평가액의 결정

구 분	결 정 가 격	비 고
토 지	1,272,320,000	-
합 계	₩1,272,320,000	-

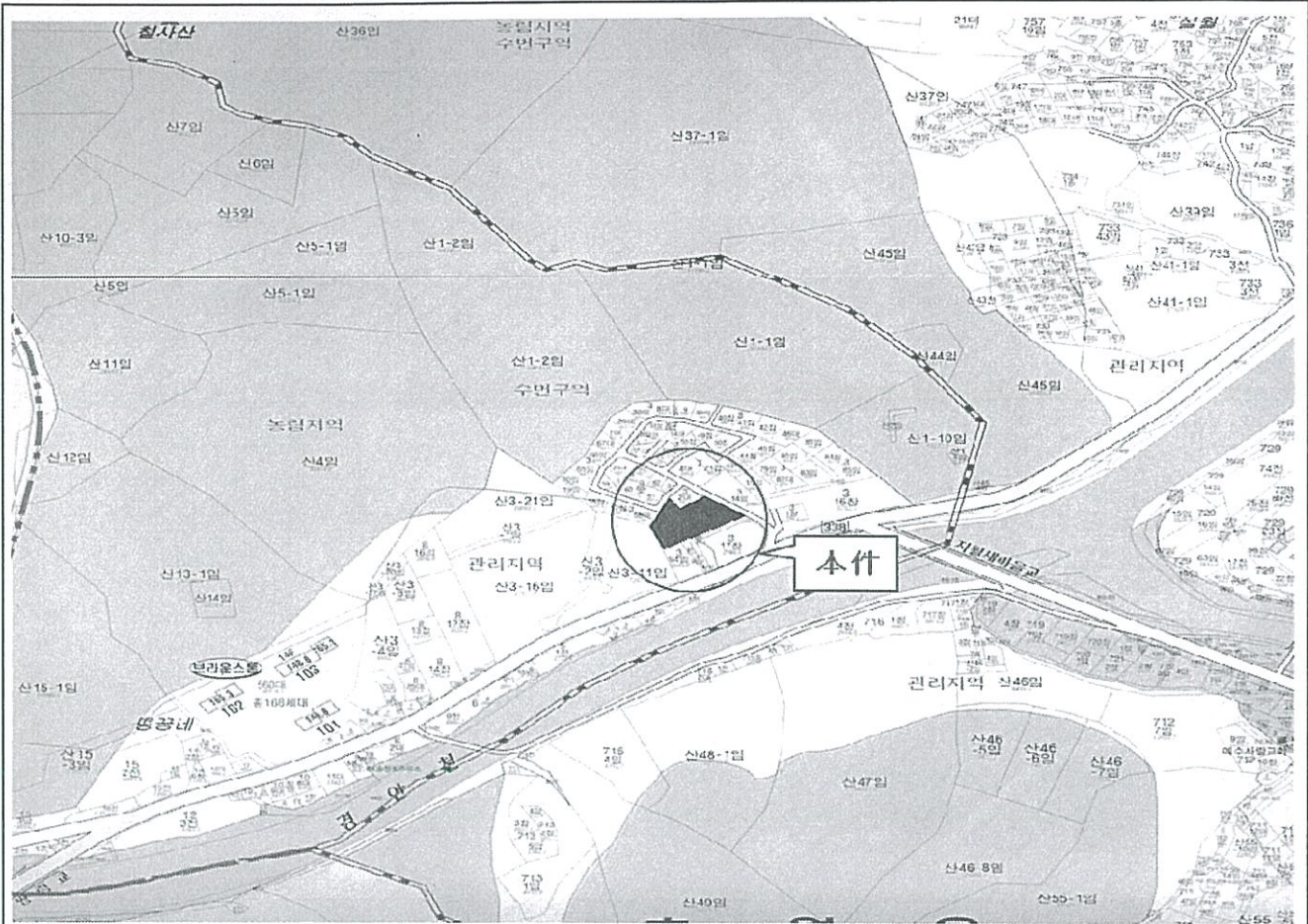
평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가액 결정에 관한 의견

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 "광주고등학교" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 일반적요인과 지역특성에 의한 지역요인의 분석, 부동산의 개별성에 따른 개별요인의 분석과 상기의 평가전례 및 시세 등을 고려할 때 본 평가액이 적정한 것으로 판단됨.



입지 감정평가요항표



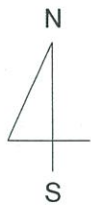
지리적 위치	본건은 경기도 광주시 송정동 소재 "광주고등학교" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)임.
주위환경	주위는 전원주택지대로서 남동측 338번 지방도로변에 음식점 및 판매 시설 공동주택 등이 소재하며, 본건 북측 후면으로 전원 주택지대가 형성되어 있는 지역으로 제반 주위 환경은 보통인 편임.
간선도로 상태	본건은 북동측으로 접한 도로를 통해 남동측 338번 지방도와 연계됨.
대중교통 상황	본건은 도보로 약 1분 소요거리에 버스정류장이 소재하는바 대중교통 사정은 보통시 됨.
입지적 특이사항	-

토지 감정평가요항표

	
형 태	기호(1~2) 공히 완경사의 부정형 토지임.
이용상황	기호(1)은 지목이 "임야"이나 현황 공업나지임. 기호(2)은 지목이 "임야"이나 현황 도로임.
인접도로 상태	기호(1,2) 공히 북동측 및 북서측으로 노폭 약 6~7미터의 포장도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1,2) 공히 계획관리지역(계획관리), 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역(수변구역 저축사항은 친수사업과 친수사업팀에 별도 확인요)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>, 토지거래계약에관한허가구역임.
제시외 물건	없 음.
기타사항	없 음.



광역위치도



소재지

경기도 광주시 송정동 3-72외

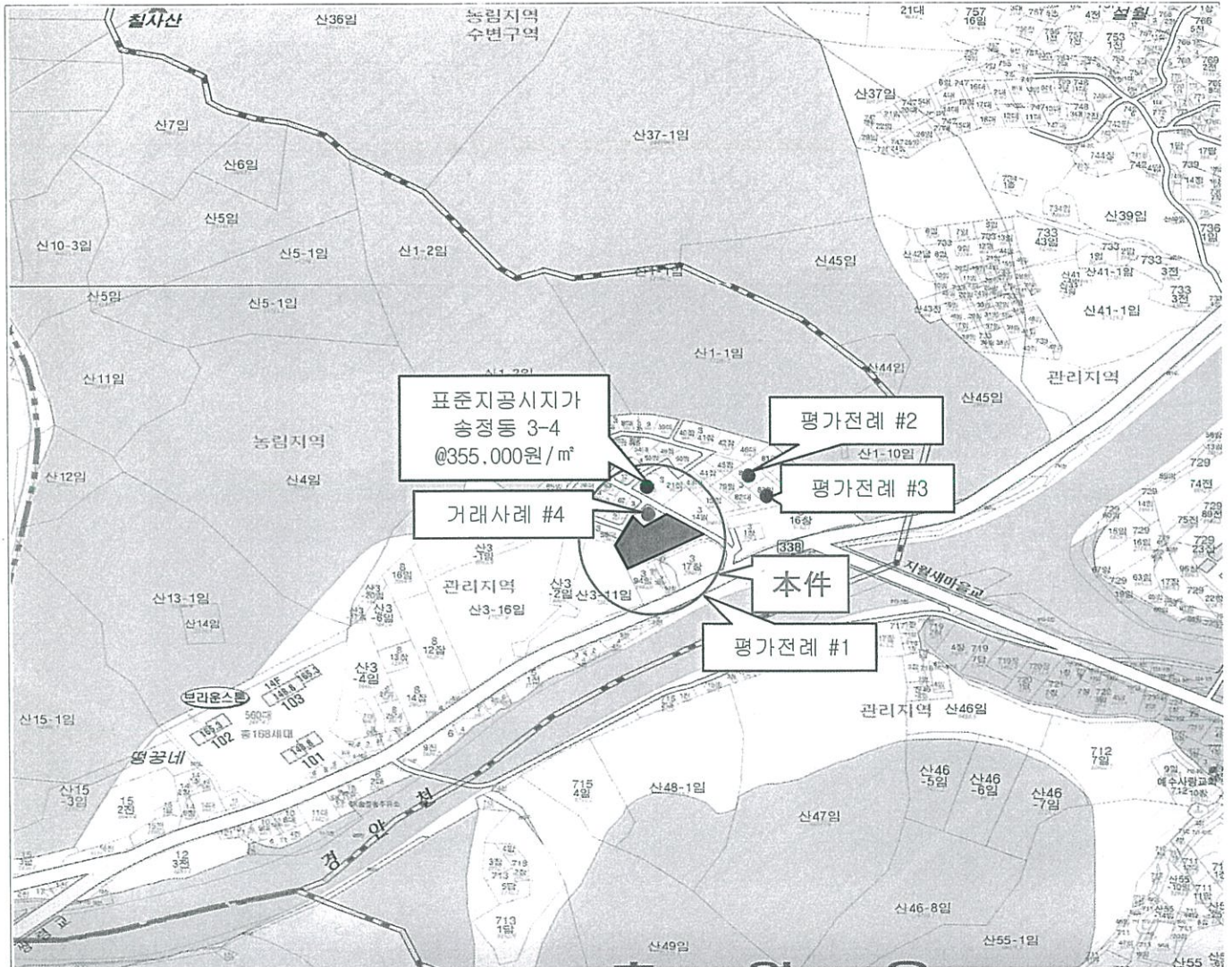


상 세 위 치 도



소 재 지

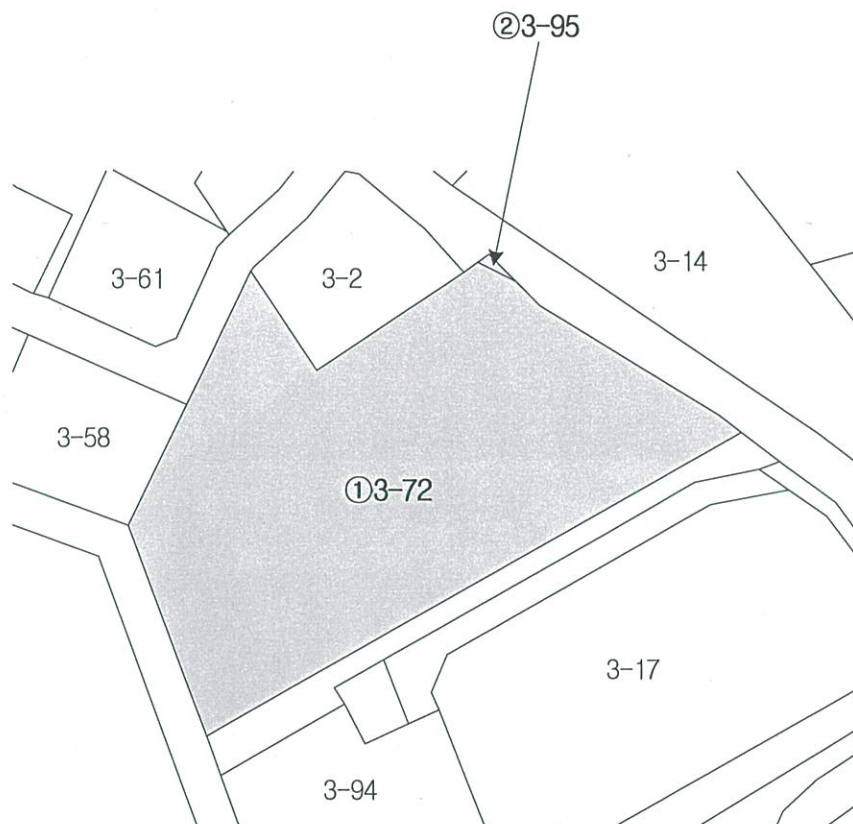
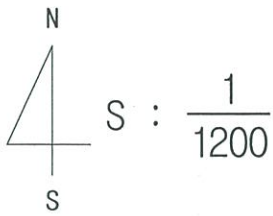
경기도 광주시 송정동 3-72외



[평가전례 및 거래사례]

일련번호	목적	소 재 지	단가(원/㎡)	가격시점
1	담보	송정동 3-72(본건)	328,000	09.07.24
2	경매	송정동 3-80	450,000	10.08.06
3	경매	송정동 3-83	450,000	10.04.24
4	매매사례	송정동 3-2	760,000	09.12.08
			이 하 여 백	

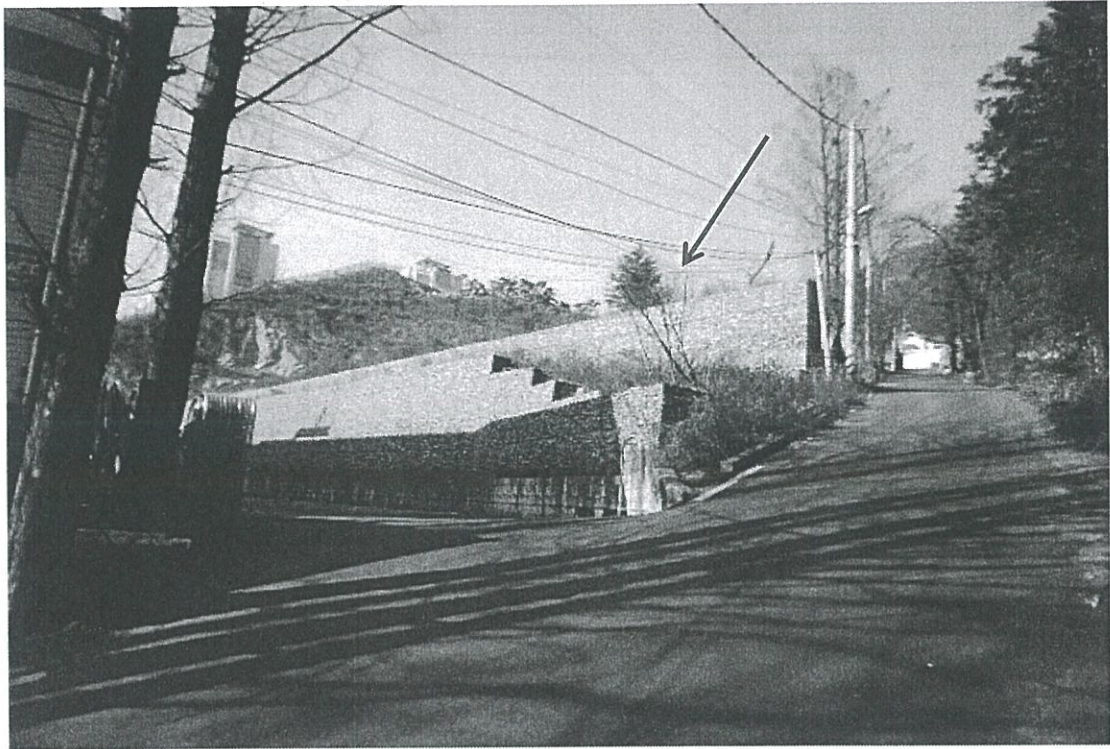
시 석 노



범 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 신 풍 시



본건 진입로



본건 기호(1) 내부 - 동측 촬영

사 신 용 지



본건 기호(2)



본건 기호(1) - 남서측 촬영